



2017 年 11 月 29 日

甯漢豪女士, J.P.

城市規劃委員會主席

電郵：[pspl@devb.gov.hk](mailto:pspl@devb.gov.hk)

暨 城市規劃委員會委員

電郵：[tbbpd@pland.gov.hk](mailto:tbbpd@pland.gov.hk)

附件：李啟榮先生, JP

規劃署署長

電郵：[rkwlee@pland.gov.hk](mailto:rkwlee@pland.gov.hk)

陳松青先生, JP

地政總署署長

電郵：[DLOffice@landsd.gov.hk](mailto:DLOffice@landsd.gov.hk)

根據高等法院 HCAL 28/2015 的判決，  
要求重新考慮《大蠔分區計劃大綱草圖編號 S/I-TH/1A》  
並延後呈交行政長官會同行政會議核准

致甯主席及一眾城規會委員：

我們得知城市規劃委員會（城規會）將於 2017 年 12 月 1 日第 1157 次會議中決議將《大蠔分區計劃大綱草圖編號 S/I-TH/1A》呈交行政長官會同行政會議核准。

我們要求城規會同時考慮早前陳嘉琳就海下、白腊和鎖羅盤等三地的分區大綱草圖，針對行政長官會同行政會議及城規會在高等法院所提出的司法覆核。（案件編號：HCAL 28/2015）。

判詞清楚指出當城規會（或政府）要劃定鄉村式發展所使用的土地時，有關當局應考慮由原居民提交丁屋需求估算的合理性。

案件亦顯示了城規會依賴由村代表所提交的需求估算，以考慮將來可能申請丁屋的男性原居民後代數目。法官判定有關資料沒有或無法驗證，故不可以作為判別原居民丁屋需求的證據。

我們將就大蠔分區大綱草圖的城規會文件編號：10349<sup>1</sup> 及 10253 號<sup>2</sup>，以及第 1154 次會議紀錄<sup>3</sup> 詳細闡述大蠔分區計劃大綱圖的爭議。

「草圖的整體規劃意向，是保育大蠔具獨特科學及生態價值的優美自然景致，以保護更廣大地區的天然生境及自然系統，同時保存歷史文物和鄉村的本土文化及傳統。倘若在區內和附近一帶進行發展，必須充分考慮生態及環境易受影響地方（例如大蠔河「具特殊科學價值地點」）。認可村落的小型屋宇（丁屋）發展項目會集中在適當的位置，以保存該區的鄉郊特色。」

整體規劃意向沒有包括擴展鄉村範圍，而是要求集中丁屋發展項目。

為鄉村式發展預留的土地預算是供原居民興建丁屋之用。「鄉村式發展」地帶的邊界是圍繞現有的村落，依據多個因素制定，當中主要包括丁屋需求估算。

在草圖的審議過程中，申述人及提意見人士指出所涉及的丁屋需求估算數字具投機性，且無法證實原居民的真實需求。與海下、白腊和鎖羅盤案例相似，過去的丁屋申請數字非常少，甚至沒有。

更甚者，村代表所提交的丁屋需求估算無法被視為證明原居民的丁屋真實需求的證據，因為相關的地段早已賣給發展商。

---

<sup>1</sup> [http://www.info.gov.hk/tpb/en/S\\_I-TH\\_1/TPB\\_Paper\\_10349\\_Chi.pdf](http://www.info.gov.hk/tpb/en/S_I-TH_1/TPB_Paper_10349_Chi.pdf)

<sup>2</sup> [http://www.info.gov.hk/tpb/en/papers/TPB/1136-tpb\\_10253.pdf](http://www.info.gov.hk/tpb/en/papers/TPB/1136-tpb_10253.pdf)（只備英文版本）

<sup>3</sup> [http://www.info.gov.hk/tpb/en/meetings/TPB/Minutes/m1154tpb\\_e.pdf](http://www.info.gov.hk/tpb/en/meetings/TPB/Minutes/m1154tpb_e.pdf)（只備英文版本）

在城規會文件中：

#### 2.6 段 R1 申述人

質疑未來 10 年白芒及牛牯壆的小型屋宇預測需求量是否真確，因為地政總署提供的資料顯示，有不少原居民都是僑居海外的。由於資料未經核實／沒有證據佐證，估算小型屋宇需求量的方式並沒有充分理據支持。申述人因而憂慮「鄉村式發展」地帶是依據沒有根據的小型屋宇預測需求量劃設的。R1 進一步質疑，比較二零一四年刊憲的發展審批地區圖與最新的未來 10 年小型屋宇預測需求量，「鄉村式發展」地帶的面積為何大幅增加。<sup>4</sup>

#### 2.7 段 R1 申述人

相比其他郊野公園「不包括的土地」的分區計劃大綱圖，該區未來 10 年的小型屋宇預測總需求量會達到較高的比率。<sup>5</sup>因此，R1 質疑，在該區劃設的「鄉村式發展」地帶是否違反城規會現時為小型屋宇發展劃設「鄉村式發展」地帶所採用的循序漸進方式，並詢問與其他分區計劃大綱圖有差別的原因。由於「鄉村式發展」地帶內有大部分土地屬私人擁有，因此應向城規會提供有關「鄉村式發展」地帶內私人地段土地業權情況的資料，以供參考和考慮。<sup>6</sup>

比較私人土地地段圖及擬定的「鄉村式發展」地帶，有申述人進一步在城規會會議中強調有關爭議：

#### 63 段 (b) R4 申述人

政府在 1980 年代曾打算將大蠔發展成新市鎮，村內的私人土地因而在分區大綱草圖定立前轉售予發展商。大部份位於「鄉村式發展」地帶的土地都屬於發展商，擴展「鄉村式發展」用地根本無法滿足原居民丁屋需要。由 2004 年起，政府不斷在不同政策及方案中提及保育大蠔，包括新自然保育政策、香港 2030+ 及可持續大嶼藍圖。他質疑為何在 2014 年後，該區的丁屋申請會突然急劇上升。此外，即使現時丁屋預測需求（2017 年）比發展審批地區圖時期少（2014 年），在分區計劃大綱草圖中「鄉村式發展」卻增加，這是完全違反上述保育政策。<sup>78</sup>

<sup>4</sup> [http://www.info.gov.hk/tpb/en/S\\_I-TH\\_1/TPB\\_Paper\\_10349\\_Chi.pdf](http://www.info.gov.hk/tpb/en/S_I-TH_1/TPB_Paper_10349_Chi.pdf), p.5

<sup>5</sup> 沿用城規會文件的字眼，信件原意應為相較其他不包括土地，大蠔的「鄉村式發展」地帶可滿足更高的丁屋需求比例。

<sup>6</sup> [http://www.info.gov.hk/tpb/en/S\\_I-TH\\_1/TPB\\_Paper\\_10349\\_Chi.pdf](http://www.info.gov.hk/tpb/en/S_I-TH_1/TPB_Paper_10349_Chi.pdf), p.6

<sup>7</sup> 沿用城規會文件，比較申述人提供資料，原本討論應為：即使現時丁屋預測需求（2017 年）比發展審批地區圖時期少（2014 年），在分區計劃大綱草圖中的「鄉村式發展」地帶面積卻增加了 5.27 公頃

<sup>8</sup> [http://www.info.gov.hk/tpb/en/meetings/TPB/Minutes/m1154tpb\\_e.pdf](http://www.info.gov.hk/tpb/en/meetings/TPB/Minutes/m1154tpb_e.pdf), p.42（只備英文版本）

政策部門只是簡單回應有關爭議，如城規會文件所敘述：

#### 6.43 段

對於有關注意見認為小型屋宇需求備受高估(R1)／低估(R10 至 R1061)，須留意的是，小型屋宇預測需求數字只是劃設「鄉村式發展」地帶範圍時多項考慮因素之一。有關的預測數字由原居民代表向地政總署提供，或會隨時間及基於不同理由而轉變，例如現時居於村外(包括本地及海外)的原居村民日後是否希望遷回該區居住。地政總署在審批小型屋宇申請的階段，會核實小型屋宇申請人的身分。不同分區計劃大綱圖能應付的小型屋宇總需求量比率各有不同，劃設郊野公園「不包括的土地」時，應根據個別地方各自的情況和特色作出考慮<sup>9</sup>

與海下、白腊和鎖羅盤案例相似，城規會無法妥善地處理申述人所提出的質疑，擬定的「鄉村式發展」地帶是否依據原居民的真實需求。在沒有徹底分析原居民所提供的丁屋需求估算情況下，城規會第 1154 次的閉會會議是怎樣通過這個草圖，並達致「現時的『鄉村式發展』地帶已平衡了自然保育和原居民丁屋發展的權利」的結論？

因此，我們要求城規會延後呈交大蠔分區計劃大綱草圖予行政長官會同行政會議，重開有關的審議，再度考慮早前的申述意見，嚴謹地正視丁屋需求的真實性問題，正式調查所有影響丁屋需求的因素，包括過去的丁屋申請及土地交易紀錄，減少及檢討「鄉村式發展」地帶，尤其是接近河流支流或受保護河溪的部份，如大蠔「具特殊科學價值地點」河流的。

謝世傑（代表聯署團體）

守護大嶼聯盟

聯署團體（按英文名稱字母順）：

香港地貌岩石保育協會

創建香港

綠領行動

綠色力量

環保觸覺

土地正義聯盟

長春社

香港觀鳥會

守護大嶼聯盟

保衛郊野公園

世界自然基金會（香港分會）

<sup>9</sup> [http://www.info.gov.hk/tpb/en/S\\_I-TH\\_1/TPB\\_Paper\\_10349\\_Chi.pdf](http://www.info.gov.hk/tpb/en/S_I-TH_1/TPB_Paper_10349_Chi.pdf), p.28